

INFORME TRIMESTRAL
D'OCUPACIÓ D'APARTAMENTS
4T 2009

BAIX LLOBREGAT

PRESENTACIÓ

Teniu a les mans una nova edició de l'Informe Trimestral d'Ocupació d'Apartaments del Baix Llobregat corresponent al quart trimestre de 2009.

Aquest informe és un dels productes que realitza l'Observatori de Turisme del Baix Llobregat, que es va posar en funcionament el mes de juny de 2008 amb l'objectiu de disposar d'informació completa sobre la dinàmica i característiques del mercat turístic del Baix Llobregat, de forma que l'empresariat, les administracions, i altres entitats que operen en el sector puguin actuar i planificar amb un millor coneixement de la realitat.

Aquest informe trimestral completa la resta de serveis que ofereix l'Observatori com ara l'elaboració dels Informes Mensuals d'Ocupació Hotelera i d'Apartaments, que s'envien als allotjaments que participen oferint les seves dades mensualment.

Finalment, volem expressar el nostre agraïment a la implicació dels apartaments turístics de la comarca, i de manera especial, a aquells que han col·laborat en l'enquesta mensual d'ocupació d'apartaments ja que, sense la seva participació, aquest informe trimestral no hauria estat possible.

Esperem que aquesta informació sigui del seu interès, i restem a la seva disposició per a qualsevol dubte o aclariment al respecte.

Observatori de turisme del Baix Llobregat

PRESENTACIÓ	1
ÍNDEX.....	2
I. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA.....	3
III. OCUPACIÓ D'APARTAMENTS.....	5
III. TARIFES.....	6
IV. ANÀLISI DE LA DEMANDA.....	7
V. PREVISIÓ D'OCUPACIÓ	10
TAULA RESUM	12

I. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

Des del mes de juny de 2008 l'Observatori de Turisme del Baix Llobregat realitza una enquesta on es recullen les dades d'ocupació hotelera i d'apartaments de la comarca i les característiques de la mateixa. L'informe trimestral d'ocupació d'apartaments que a continuació us presentem es nodreix d'aquesta enquesta.

Com es pot observar en el quadre adjunt, el qüestionari agrupa en 4 blocs les preguntes destinades a l'apartament:

- Dades bàsiques, on es recull la informació bàsica de l'establiment (nom; categoria; municipi; any d'obertura; nombre d'apartaments i de places, etc.) Aquesta informació es distingeix de les següents per no variar al llarg dels mesos.
- Grau, tipus d'ocupació i tarifes, on es recull el percentatge d'ocupació i les tarifes segons dies laborables o festius i caps de setmana, i les tarifes per nit i quinzena.
- Tipologia de client, on es considera la mitjana de nits d'estada, la procedència i el motiu de l'estada del client.
- Previsió d'ocupació, on es pregunta la previsió d'ocupació per al proper mes.

Esquema del qüestionari d'ocupació que es trameta a tots els establiments hotelers del Baix Llobregat

QÜESTIONARI D'OCUPACIÓ D'ESTABLIMENTS HOTELERS DEL BAIX LLOBREGAT							
Dades bàsiques							
<ul style="list-style-type: none">▪ Nom de l'establiment▪ Categoria▪ Municipi▪ Any d'obertura de l'establiment▪ Número d'apartaments en oferta▪ Número total de places en oferta▪ Tipologia d'apartaments en oferta▪ Dates previstes de tancament i reobertura							
Grau, tipus d'ocupació i tarifes							
<ul style="list-style-type: none">▪ Percentatge d'ocupació d'apartaments:▪ Percentatge d'ocupació durant el mes x:<table><thead><tr><th>%ocupació</th><th>Tarifes</th></tr></thead><tbody><tr><td>- Dilluns a dijous</td><td>- Nit</td></tr><tr><td>- Caps de setmana</td><td>- Quinzena</td></tr></tbody></table>		%ocupació	Tarifes	- Dilluns a dijous	- Nit	- Caps de setmana	- Quinzena
%ocupació	Tarifes						
- Dilluns a dijous	- Nit						
- Caps de setmana	- Quinzena						
Tipologia de client							
<ul style="list-style-type: none">▪ Mitjana de nits d'estada▪ Procedència<table><thead><tr><th><i>Espanya</i></th><th><i>Estranger</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>Especificar CCAA</td><td>Especificar Estat</td></tr></tbody></table>▪ Motiu de l'estada<ul style="list-style-type: none">- Negocis- Salut- Vacances- Activitats esportives- Esdeveniments específics		<i>Espanya</i>	<i>Estranger</i>	Especificar CCAA	Especificar Estat		
<i>Espanya</i>	<i>Estranger</i>						
Especificar CCAA	Especificar Estat						
Previsió d'ocupació							
<ul style="list-style-type: none">▪ Previsió d'ocupació d'apartaments per al proper mes							

Apartaments que han participat. ¹

El grau de significació de les dades presentades en aquest informe respon en gran mesura a la participació del conjunt d'establiments d'apartaments i a la informació facilitada. El nombre d'apartaments amb què treballa habitualment el Consorci de Turisme del Baix Llobregat ubicats a la comarca és de **20**. Tot i així, donat que el fet de respondre el qüestionari és totalment voluntari per part de cada entitat, la participació en l'enquesta no ha estat de la totalitat d'establiments.

El nombre d'apartaments que ha participat com a mínim un mes durant **aquest trimestre** ha estat de **10**.

Per realitzar la lectura de les dades, cal tenir en compte que no tots els establiments responen a totes les preguntes de l'enquesta, com tampoc tots responen tots els mesos. Per tant, la realitat és que apartaments diferents responen preguntes en moments diferents. En resum, tot i les limitacions metodològiques a les que es troba sotmesa l'enquesta per la seva pròpia condició, els resultats obtinguts ens permeten aproximar-nos a la realitat i característiques de l'ocupació dels apartaments a la comarca, fet que per si mateix és suficient com per justificar la importància d'aquesta anàlisi i per encoratjar els establiments a millorar la representativitat de les dades amb la seva participació.

¹ Els establiments d'apartaments que han col·laborat facilitant dades d'ocupació corresponents al quart trimestre de 2009 han estat:

Caru (Castelldefels)
Castellmar (Marfina Apartamentos, SL) (Castelldefels)
Centric (Castelldefels)
Marfina (Marfina Apartamentos, SL) (Castelldefels)
Masd Mediterráneo (Castelldefels)
Porta Coeli (Marfina Apartamentos, SL) (Castelldefels)
Royal Marina Gardens (Castelldefels)
SG (Castelldefels)
Velor (Castelldefels)
Solifemar (Castelldefels)

II. OCUPACIÓ D'APARTAMENTS

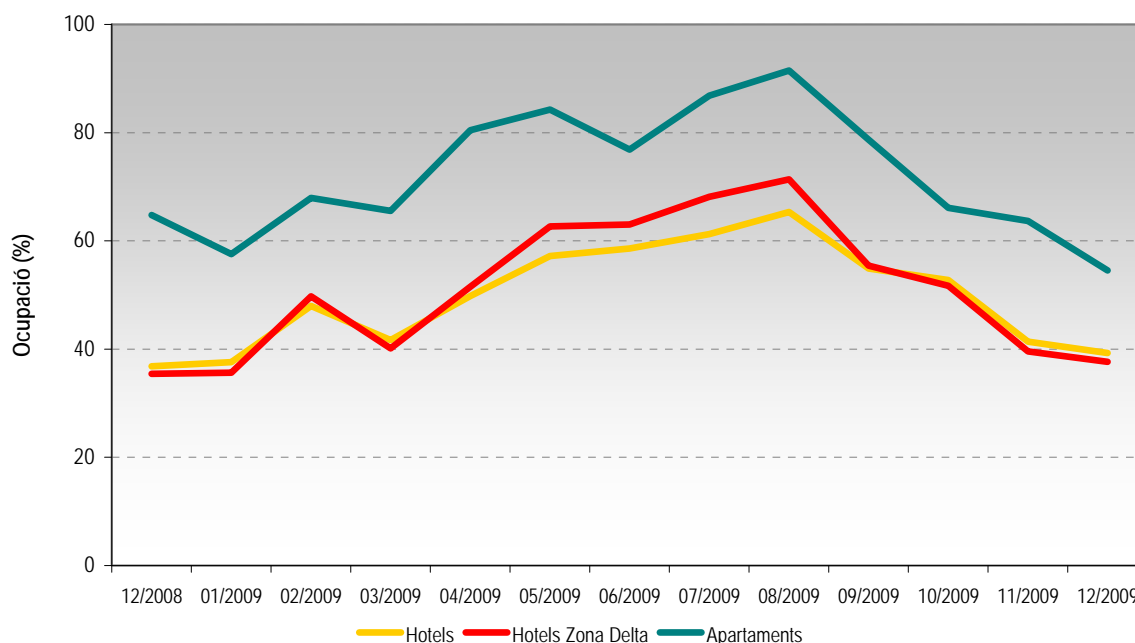
L'ocupació mitjana dels apartaments a la comarca del Baix Llobregat ha estat del 61% en el quart trimestre del 2009. L'ocupació ha disminuït en relació amb el 85% que s'havia donat el trimestre anterior, i es situa també per sota de l'observada al mateix període de l'any 2008.

L'ocupació dels establiments d'apartaments és una de les variables més emprades a l'hora d'analitzar el sector, és per aquesta raó que en aquest informe s'estudia l'evolució i les característiques d'aquesta ocupació.

En el quart trimestre de 2009, l'ocupació del total d'apartaments del Baix Llobregat va ser del 61,3%, assolint el percentatge màxim en el mes d'octubre. Aquesta ocupació mitjana es reparteix de la següent manera en cadascun dels mesos del trimestre: octubre (66,1%), novembre (63,7%) i desembre (54,5%).

El gràfic 1 mostra l'evolució de l'ocupació dels apartaments durant els darrers dotze mesos, posant-la en comparació amb l'ocupació del conjunt d'hotels de la comarca i amb l'ocupació hotelera de la Zona Delta, ja que és en aquesta zona on es concentren principalment els apartaments que donen resposta a l'enquesta (i especialment al municipi de Castelldefels). L'ocupació dels apartaments durant aquest quart trimestre ha seguit la mateixa tendència que la dels hotels, però s'ha continuat mantenint per sobre, com succeeix en tots els mesos de l'any.

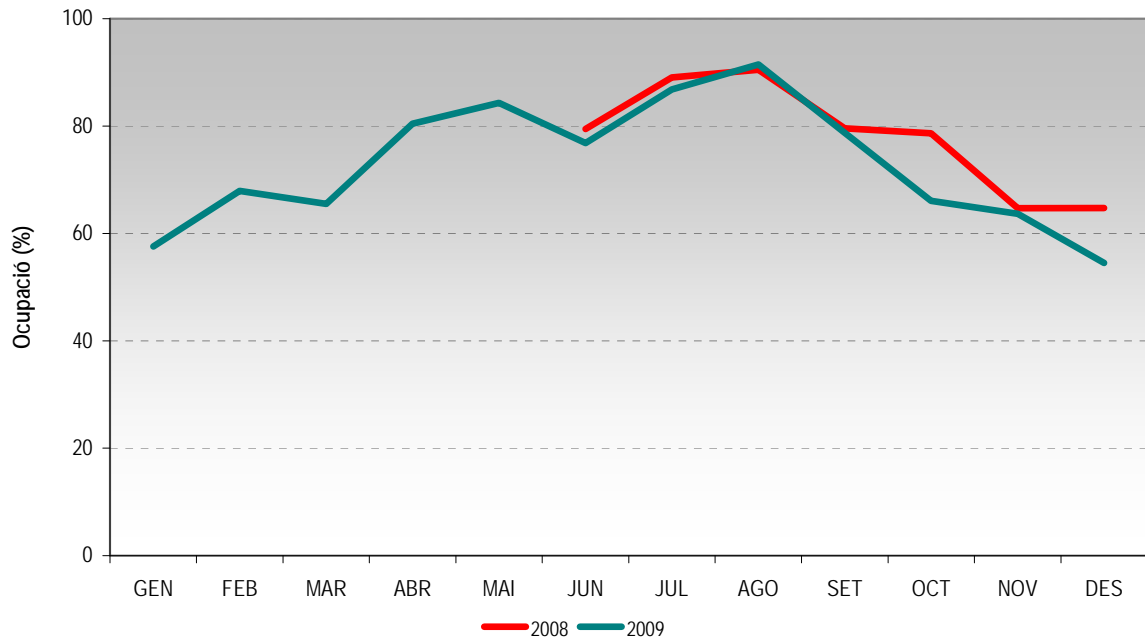
Gràfic 1. Evolució del percentatge d'ocupació d'hotels i d'apartaments. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

El gràfic 2 mostra l'evolució mensual de l'ocupació d'apartaments posant-la en comparació amb la de l'any 2008. Es veu aquí que tant la tendència com la intensitat d'ocupació dels establiments d'apartaments a la comarca han estat lleugerament diferent a la de l'any anterior: Al 2009 el descens de l'ocupació als mesos d'octubre i desembre ha estat més elevat que no pas al 2008. En el conjunt del trimestre hi ha hagut un 8% menys d'ocupació que al mateix trimestre de l'any anterior.

Gràfic 2. Evolució del percentatge d'ocupació dels darrers anys. Baix Llobregat. (%)



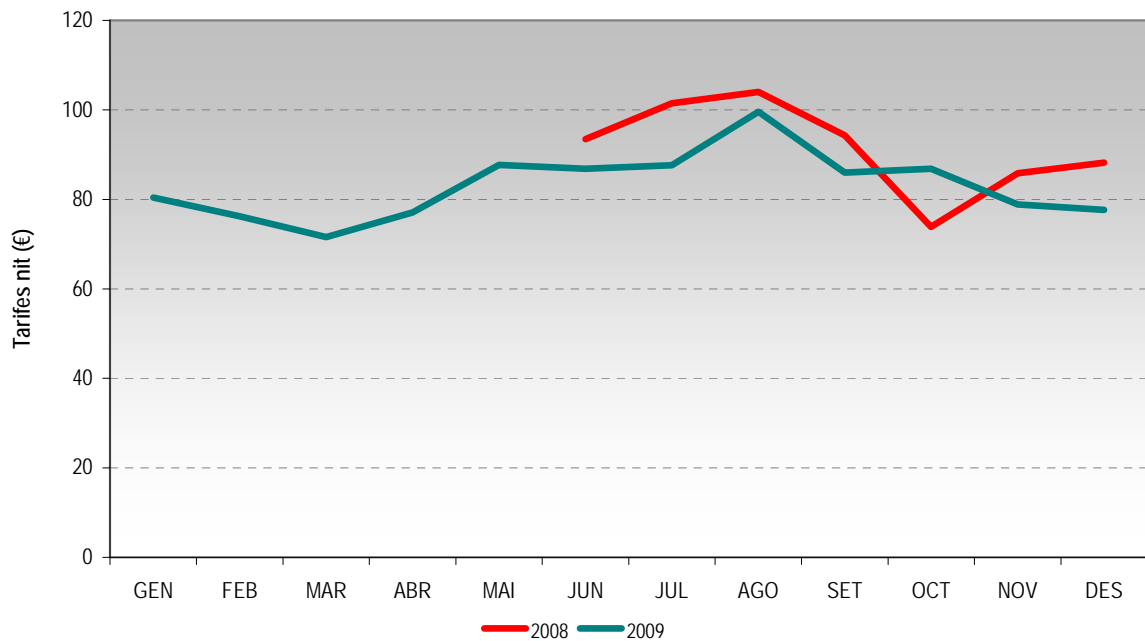
Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

III. TARIFES

El preu mitjà d'un apartament al Baix Llobregat va ser de 80,59€ la nit i de 1.010,59€ la quinzena el quart trimestre de 2009.

Les tarifes dels establiments d'apartaments i la seva evolució és una de les altres variables que es consideren en l'enquesta d'ocupació.

Gràfic 3. Evolució de les tarifes dels darrers anys (nit). Baix Llobregat. (€)

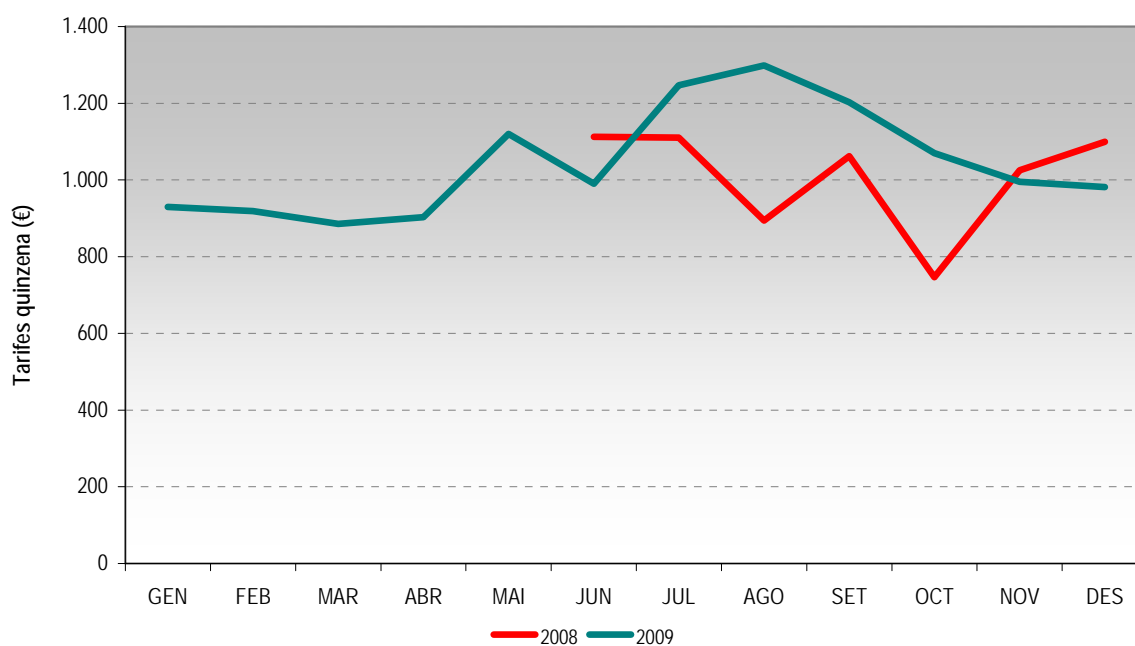


Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

En aquest quart trimestre, la mitjana de les tarifes va ser de 80,59€ la nit, i el preu màxim es va donar en el mes d'octubre. Les tarifes per nit es reparteixen de la següent manera en cadascun dels mesos del trimestre: octubre (86,82€), novembre (78,89€) i desembre (77,62€).

En el cas de les tarifes per quinzena, la mitjana d'aquest trimestre va ser de 1.010,59€, i el valor màxim també es va donar a l'octubre. Els preus es reparteixen de la següent manera: octubre (1.070,33€), novembre (995,31€) i desembre (981,06€).

Gràfic 4. Evolució de les tarifes dels darrers anys (quinzena). Baix Llobregat. (€)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

Segons aquestes dades, i en comparació amb les corresponents a l'any anterior, aquest quart trimestre de 2009 el preu d'una nit en un apartament de la comarca ha estat lleugerament inferior al preu de l'any anterior. Succeeix el contrari quan s'observa l'evolució del preu de les tarifes per la quinzena ja que aquest quart trimestre de 2009 es supera en una mitjana aproximada de 60 euros les tarifes del mateix període de l'any 2008 (degut exclusivament al diferencial del mes d'octubre ja que al novembre i desembre de 2009 els preus han estat inferiors als de 2008).

IV. ANÀLISI DE LA DEMANDA

Aquest trimestre ha pujat la mitjana de nits d'estada respecte al trimestre anterior (situant-se en una mitjana de 6,5 nits). La procedència dels clients ha estat majoritàriament de l'estranger (un 54,5% davant el 45,5% de l'Estat espanyol), i en el motiu de l'estada predominen els negocis (59,1% davant d'altres motius com les vacances -33,0%-, salut o esports).

En l'anàlisi de la demanda es tindrà en compte tres variables: la **mitjana de nits d'estada** -per distingir si els apartaments tenen clients de llarga o curta estada-; la **procedència dels clients** -per observar si es té dependència del mercat intern o extern- i el **motiu de l'estada** -quina és la

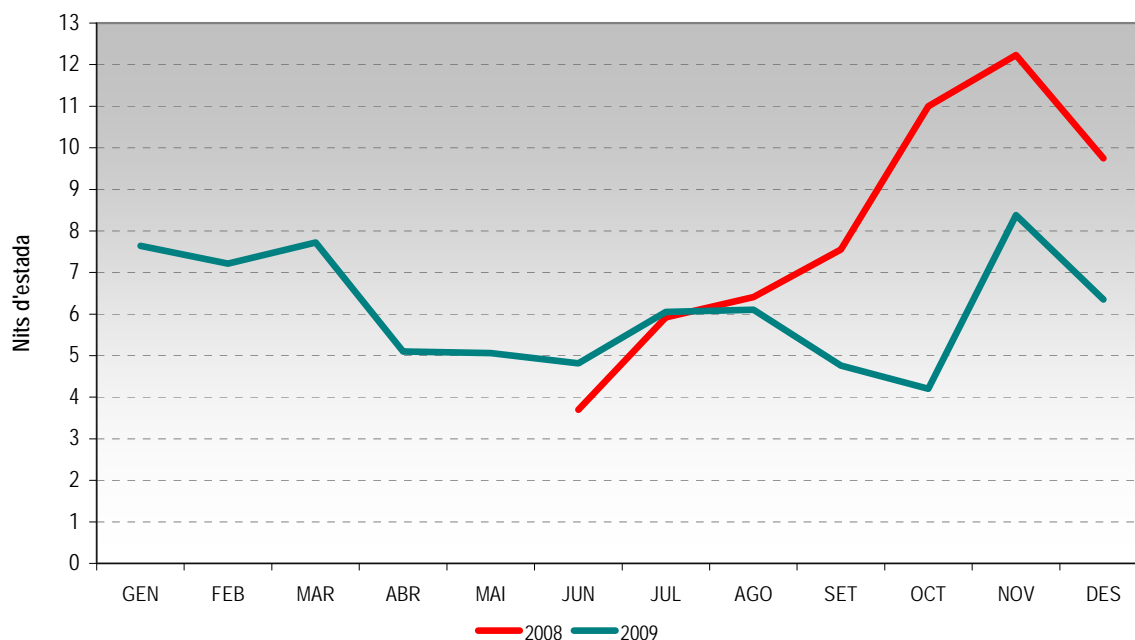
motivació principal d'estada en els apartaments de la comarca (negocis, vacances, esports o esdeveniments particulars)-.

5.1 Mitjana de nits d'estada

Analitzar la mitjana de nits d'estada dels clients dels establiments de la comarca pot ser útil per observar la tipologia de client. La mitjana de nits d'estada dels clients dels apartaments del Baix Llobregat en el quart trimestre del 2009 va ser de 6,5 nits. Aquesta mitjana de nits va ser superior els mesos de novembre i desembre (8,4 i 6,4 nits, respectivament) i menor el mes d'octubre (4,2 nits d'estada mitjana).

En comparació amb l'any anterior, la durada de l'estada dels clients en aquests tres mesos ha estat sensiblement inferior.

Gràfic 5. Evolució de la mitjana de nits d'estada dels darrers anys. Baix Llobregat



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

5.2 Procedència del client

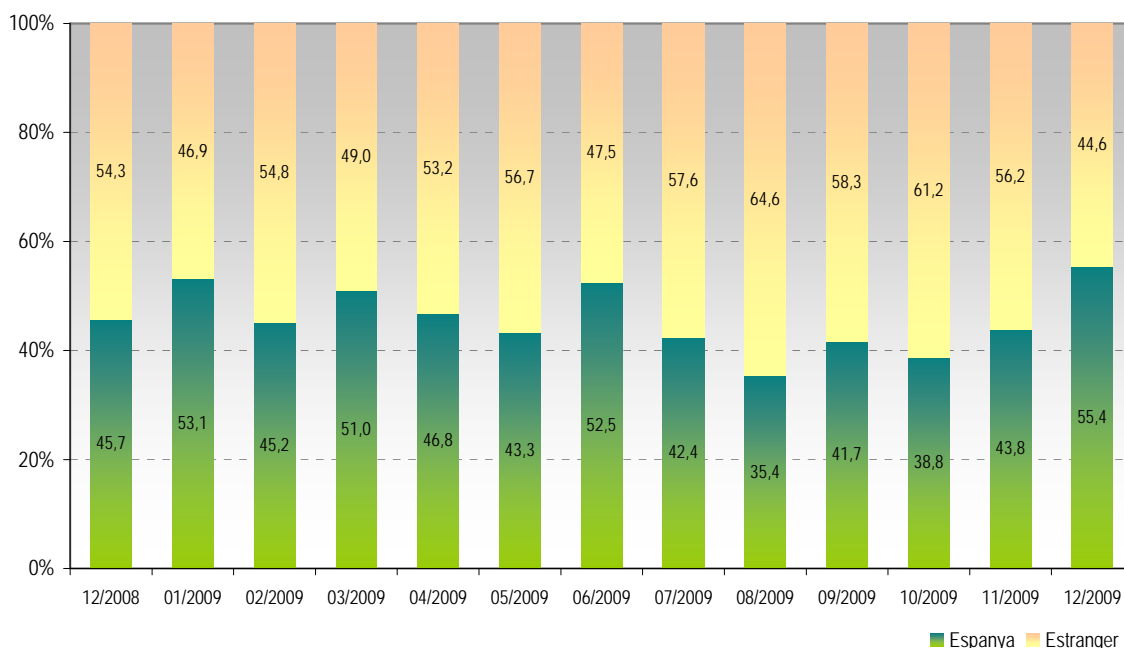
La procedència de la clientela dels apartaments de la comarca és principalment estrangera. Aquest trimestre, el 54,5% provenia de l'estranger i el 45,5% de l'Estat espanyol. Aquesta proporció va ser encara més acusada en el mes d'octubre, quan els clients de l'estranger van arribar al 61,2% del total d'ocupació. El gràfic 6 presenta l'evolució d'aquests percentatges en els darrers mesos.

Per la seva banda, la taula 1 mostra el detall de procedència per comunitats autònomes i per països durant el conjunt del trimestre.

En el cas del mercat interior, la principal procedència va ser la resta de Catalunya (35,2%), seguida de Madrid (13,8%), Andalusia (11,5%) i Castella-la-Manxa (9,3%).

En el cas dels clients provinents de l'estranger, la nacionalitat més present va ser la francesa (16,5%), seguida de l'alemanya (11,3%), la italiana (9,6%) i la russa (8,3%).

Gràfic 6. Evolució de la procedència del client. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

Taula 1. Principals procedències dels clients. Baix Llobregat. 4T 2009

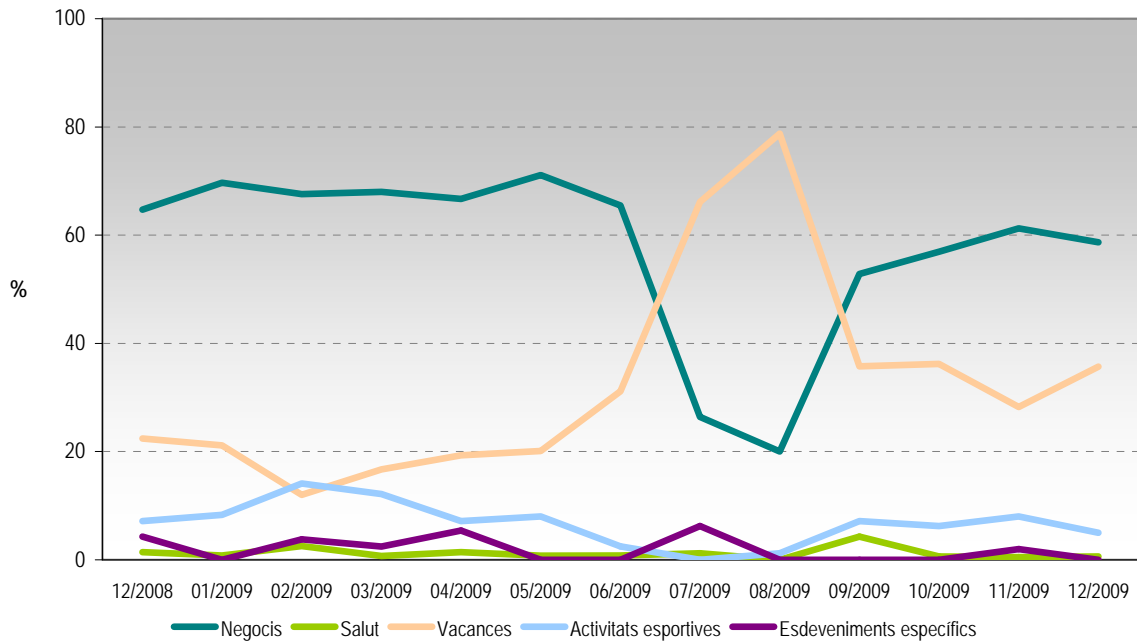
Espanya	45,5%	Estranger	54,5%
Total Espanya	100,0%	Total Estranger	100,0%
Catalunya	35,2%	França	16,5%
Madrid	13,8%	Alemanya	11,3%
Andalusia	11,5%	Itàlia	9,6%
Castella-la-Manxa	9,3%	Rússia	8,3%
València	7,0%	Regne Unit	7,5%
País Basc	6,6%	Països Baixos	6,2%
Galícia	4,9%	Estats Units	4,7%
Castella-Lleó	2,1%	Portugal	2,4%
Aragó	2,1%	Irlanda	1,0%
Balears	1,9%	Bèlgica	0,6%
Cantàbria	1,9%	Andorra	0,0%
Altres	3,9%	Altres	32,0%

Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

5.3 Motiu de l'ocupació

Negocis, vacances, salut, esdeveniments específics i activitats esportives són els motius d'estada dels clients que es treballen a l'enquesta d'ocupació.

Gràfic 7. Evolució del motiu de l'estada del client. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

El quart trimestre de 2009, el motiu d'estada més important ha estat el de negocis. El motiu vacacional experimenta una notable disminució després dels mesos d'estiu. El mes de novembre és el que ha tingut un major percentatge d'ocupació per motiu de negocis amb més del 60% del total d'ocupació.

Els altres motius que s'assenyalen a l'enquesta d'ocupació són salut, activitats esportives i esdeveniments específics, però aquests motius, tot i que al novembre hagin augmentat els motius d'activitats esportives i d'esdeveniments específics, no han suposat en el conjunt del trimestre un pes percentual superior al 8% del total.

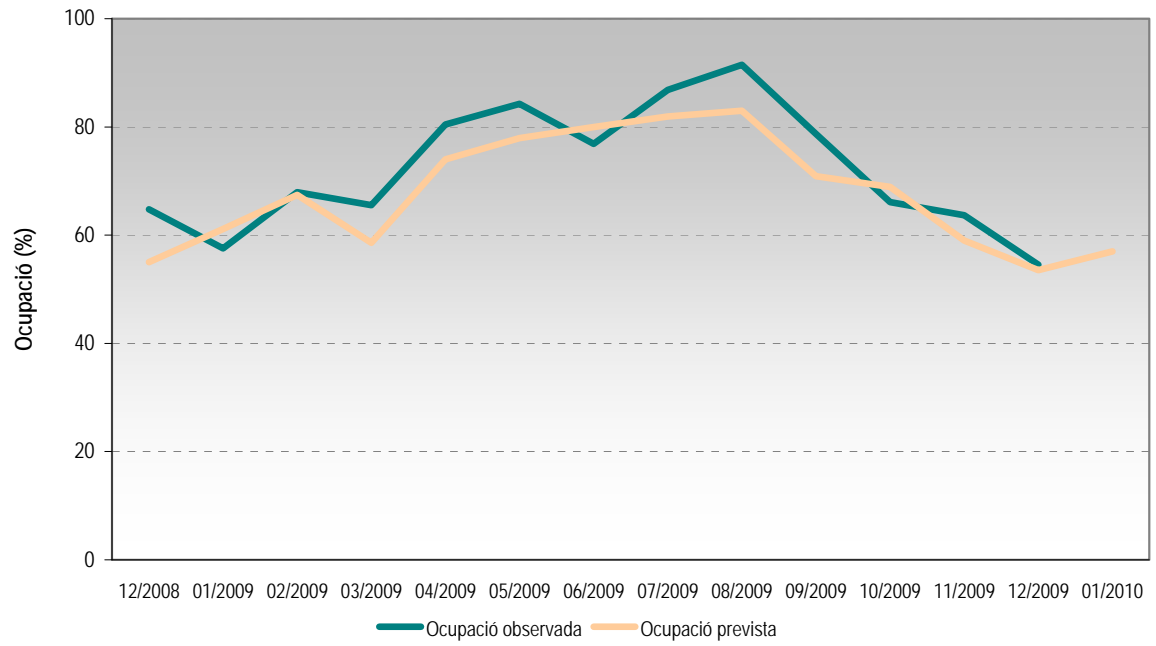
V. PREVISIÓ D'OCUPACIÓ

L'ocupació real del quart trimestre de 2009 ha estat molt semblant a l'ocupació prevista en tots els mesos del trimestre. Es mostra doncs una congruència entre les dades observades i les esperades.

Un cop analitzats tots els elements clàssics de l'oferta i demanda dels establiments d'apartaments de la comarca, es va considerar adient incloure un apartat de previsions. Aquest apartat inclòs en l'enquesta mensual d'ocupació és valuós en si mateix ja que ens ofereix dades de la percepció dels apartaments sobre la seva ocupació futura.

En el següent gràfic on es mostra aquesta percepció d'ocupació futura s'inclou tant la previsió d'ocupació com l'ocupació observada. Al mes d'octubre l'ocupació real va estar una mica per sota de la prevista, però als mesos de novembre i desembre va ser a l'inrevés: l'ocupació observada va estar lleugerament per sobre de l'esperada.

Gràfic 8. Comparació de l'ocupació observada i de l'ocupació prevista. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

Taula-Resum Apartaments del Baix Llobregat

Ocupació				Mitjana de nits d'estada		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Gener	-	57,6	-	Gener	-	7,6
Febrer	-	67,9	-	Febrer	-	7,2
Març	-	65,5	-	Març	-	7,7
Abril	-	80,4	-	Abril	-	5,1
Maig	-	84,3	-	Maig	-	5,1
Juny	79,5	76,9	-	Juny	3,7	4,8
Juliol	89,1	86,8	-	Juliol	5,9	6,1
Agost	90,5	91,5	-	Agost	6,4	6,1
Setembre	79,6	78,7	-	Setembre	7,6	4,8
Octubre	78,6	66,1	-	Octubre	11,0	4,2
Novembre	64,7	63,7	-	Novembre	12,2	8,4
Desembre	64,7	54,5	-	Desembre	9,7	6,3

Tarifes en euros (nit)				Tarifes en euros (quinzena)		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Gener	-	80,4	-	Gener	-	929,1
Febrer	-	76,2	-	Febrer	-	919,0
Març	-	71,6	-	Març	-	885,6
Abril	-	77,1	-	Abril	-	903,1
Maig	-	87,7	-	Maig	-	1.119,9
Juny	93,5	86,8	-	Juny	1.112,5	989,8
Juliol	101,5	87,7	-	Juliol	1.110,0	1.246,7
Agost	104,0	99,6	-	Agost	894,0	1.298,6
Setembre	94,3	86,0	-	Setembre	1.062,1	1.202,4
Octubre	73,9	86,8	-	Octubre	746,7	1.070,3
Novembre	85,9	78,9	-	Novembre	1.025,6	995,3
Desembre	88,2	77,6	-	Desembre	1.099,8	981,1

Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat